

*Маришук Юлія Сергіївна,
аспірантка кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»*

ЗАКОННІСТЬ ВИСЕЛЕННЯ БОРЖНИКА З ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛА

В умовах глобалізації іпотека житла є необхідним елементом у сфері кредитування, яка дієво виконує свою роль. Цей вид забезпечення виконання зобов'язання повною мірою задовольняє вимоги боржника, який потребує фінансування, та вимоги кредитора, для якого іпотека виступає своєрідною гарантією повернення наданих в кредит коштів.

Як свідчить аналіз матеріалів судової практики, боржник не завжди в змозі виконати своє зобов'язання перед банком, а тому єдиним варіантом, який залишається у кредитора є звернення стягнення на предмет іпотеки та його виселення.

У зв'язку з цим постає питання: чи є законним виселення з іпотечного житла власника майна та членів його сім'ї, що проживають у ньому?

Одним із важливих аспектів відповіді на нього є визначення джерела придбання іпотечного житла.

Почнемо з головного, статтею 47 Конституції України передбачено та закріплено право кожного на житло, за якою ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше, як на підставі закону за рішенням суду [1].

Відповідно до ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права [2].

Відповідно до ч.1 ст. 40 Закону України «Про іпотеку», звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом [3].

Житловим кодексом УРСР (чинним до цього часу) регулюється порядок виселення осіб із займаного приміщення.

Так, згідно зі ст. 109 Житлового кодексу Української РСР, виселення із займаного жилого приміщення допускається з підстав, установлених законом. Громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жите приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. У такому разі виселення є підставою для надання відповідним особам жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання. Постійне жите приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду [4].

Співвідношення прав нового власника іпотечного житла та боржника, який проживає у такому житлі, прослідковуються достатньо чітко. У боржника в такому випадку через порушення умов основного зобов'язання виник обов'язок виконати останнє за рахунок акцесорного зобов'язання (іпотечного житла). Відмова добровільно звільнити таке житло перешкоджає новому власнику користуватися та розпоряджатися нерухомим майном на свій розсуд, внаслідок чого порушуються його законні права та інтереси.

Звісно, позбавлення житла в будь-якому випадку є крайнім заходом та завжди має бути виправданим та співвідносним із тим тягарем, що буде понесено новим власником.

Судова практика, враховуючи вищезгадані норми, сформувала позицію з цього питання. Верховний Суд у Постанові від 31 березня 2021 року у справі № 753/72/17 дійшов висновку, що колишні власники та особи, що проживають у житлі, яке придбане за їхні кошти та передане в іпотеку, навіть після звернення іпотекодержателем стягнення на таке майно, у силу положень ст. 109 ЖК Української РСР мають право на користування таким житлом до моменту виселення із наданням їм іншого постійного житла [5].

Тобто, можливість усунення перешкод у користуванні та розпорядженні іпотечним житлом новим власником може виникати лише за умови виселення попереднього власника з іпотечного майна, що було придбане за рахунок кредиту та забезпечене іпотекою цього житла. Якщо ж іпотечне житло було придбане не за рахунок кредитних коштів, то без одночасного надання іншого постійного житлового приміщення виселення не допускається.

Такою ж є правова позиція щодо іпотечного житла, яке було придбано частково за власні кошти боржника та частково за кредитні кошти.

Верховний Суд у своїй Постанові від 12 квітня 2021 року у справі №310/2950/18 дійшов висновку, що вважати спірну квартиру придбаною за рахунок кредиту банку, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, не можна, оскільки вона частково набувалася за кошти боржника, а відтак, і виселенню з такої квартири без надання іншого жилого приміщення, відповідачі не підлягають [6].

Таким чином, дотримання принципу права на житло є визначальним при прийнятті рішення щодо виселення боржника з іпотечного майна незважаючи на порушення виконання ним основного зобов'язання. Саме тому встановлення факту, за які саме кошти було придбано іпотечне житло, є вирішальним у цьому питанні.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. Відом. Верхов. Ради України. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Ратифікація від 17.07.1997. Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text
3. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. Відом. Верхов. Ради України. 2003. № 38. Ст. 313.
4. Житловий Кодекс України від 30.06.1983, Верховна Рада Української Радянської Соціалістичної Республіки. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
5. Постанова Верховного Суду від 31 березня 2021 року у справі № 753/72/17. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/96074863>
6. Постанова Верховного Суду від 12 квітня 2021 року у справі N 310/2950/18 (провадження No 61-16820сво19). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96309957>